



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.06.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV – JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.07.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 082/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Entwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan, ZG Architekten Ulm	(Anlage 5.1 - 5.8)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 - 6.13)
	1	Schalltechnisches Gutachten nur elektronisch	(Anlage 7)
	1	Geruchsgutachten nur elektronisch	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neugestaltung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen entlang der Unterkirchberger Straße mit einer Wohnbebauung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1660, 1662, 1663, 1664 und eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 1672 und 1674 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 180.2 / 38 genehmigt durch Erlass des RP Tüb. vom 24.02.1977 Nr. 13-21 / 3005.2-1113/76 außer Kraft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenfläche entsprechen einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.10.2018.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 06.10.2018.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Die schriftlich eingegangenen, privaten Stellungnahmen beziehen sich auf die Geschossigkeit des neuen Bauvorhabens und der damit verbundenen Störung der Privatsphäre auf den angrenzenden Grundstücken.

Des Weiteren wird die Zunahme des Verkehrslärms der Unterkirchberger Straße bei Abtragung des Lärmschutzwalls befürchtet. Als weiterer Punkt wurde die Erschließung der angrenzenden Nachbargrundstücke in Form einer (Feuerwehr) Zufahrt angefragt. Die Anwohner befürchten unter anderem auch, dass aufgrund zu wenig geplanter Stellplätze der Binsenweiherweg als Parkfläche genutzt werden könnte und dies wiederum die Durchfahrt von landwirtschaftlichen Fahrzeugen erschwert. Die Tiefgaragenzufahrt sollte laut den Einwendungen aufgrund des befürchteten Verkehrsaufkommens von der Unterkirchberger Straße erfolgen. Außerdem wurde gefordert, die vorhandenen Gehölze größtenteils zu erhalten. Der gebietsnahe landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgrund möglicher Geruchsmissionen im Planbereich ebenfalls genannt. Auch wurde die Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser angesprochen, da die Anwohner befürchten, dass die Dimension der vorhandenen Kanäle nicht ausreichen könnte.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Unitymedia BW GmbH
- Deutsche Telekom
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen der Leitungsträger Unitymedia, SWU, Deutsche Telekom sowie des Regierungspräsidiums Freiburg und des Polizeipräsidiums Ulm sind nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen am Bebauungsplan. Die Informationen der Leitungsträger und Behörden wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie lediglich für die weitere Gebäudeplanung bzw. für den Bauablauf relevant sind.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist in seiner Stellungnahme auf den fehlenden Eintrag einer 10 m breiten Bauverbotszone von der Landesstraße L 260 hin. Bezüglich der L 260 wird auch auf möglichen Verkehrslärm im Plangebiet hingewiesen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist in seiner Stellungnahme auf die Lage des Plangebietes gegenüber der Friedhofskapelle Sankt Nikolaus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung und bittet um die Übernahme eines Hinweises zur Denkmalpflege in den Bebauungsplan.

Die EBU weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Erschließungsgebiet im Trennverfahren entwässert werden muss. Die Erneuerung des öffentlichen Kanals im Binsenweiherweg wird derzeit geprüft.

Die SUB/V fordert die Erstellung eines Fachbeitrag Artenschutz und die Möglichkeit in die Gebäudefassade künstliche Nisthilfen zu integrieren. Des Weiteren wird um einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gebeten.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Die Firma Arkitura GmbH mit Sitz in Neu-Ulm ist Vorhabenträgerin und vertritt Herrn Hirn als künftigen Eigentümer der Grundstücke Unterkirchberger Straße 7 (Flurstück Nr. 1664), Unterkirchberger Straße 11 (Flurstück Nr. 1662), Binsenweiherweg 17 (Flurstück Nr. 1663)

und Flurstück Nr. 1660. Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1672 (Fußweg) und 1674 (Lärmschutzwand/Gehölz) sind Eigentum der Stadt Ulm.

Auf dem Baugrundstück befinden sich Gebäude, die aus wirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht unterhaltbar sind und zudem neben baulichen und energetischen Mängeln, auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen.

Daher wurde im Jahr 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ZG Architekten Ulm wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Auf den Grundstücken sind insgesamt vier Wohngebäude mit extensiv begrüntem Flachdach geplant, welche längsseitig entlang der Unterkirchberger Straße angeordnet sind. Das Gebäude im Süden des Plangebietes ist in L-Form ausgebildet und schließt somit optisch das Plangebiet ab. Die Geschossigkeit liegt bei drei Vollgeschossen, wobei entlang der Unterkirchberger Straße zusätzlich jeweils noch ein Staffelgeschoss vorgesehen ist.

Die Erschließung erfolgt über den Wendehammer des Binsenweiherwegs und über den östlichen Fußweg, der den Binsenweiherweg und die Unterkirchberger Straße miteinander verbindet. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Binsenweiherweg vorgesehen. Insgesamt fasst die Tiefgarage neben Abstellmöglichkeiten u.a. für Fahrräder und Müllbehälter ca. 52 Stellplätze für ca. 40 Wohneinheiten. Am Kopf des Wendehammers sind zusätzlich ein seitlicher privater Stellplatz und nördlich des Wendehammers vier private Stellplätze für den Besucherverkehr angedacht.

Die Mehrfamilienhäuser bieten Raum für 2- (ca. 70 m²), 3- (ca. 87 m²), 3,5- (ca. 96 m²) und 4-Zimmer Wohnungen (ca. 97 m²) mit jeweils Zugang zu einer Terrasse, einem Balkon oder einer Loggia. Jedes Gebäude beinhaltet einen Aufzug, um die notwendige Barrierefreiheit sicherzustellen. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt jeweils von Osten. Das Gebäude in L-Form ist mit Hilfe von Laubengängen aus nördlicher Richtung zugänglich.

Die Freiflächengestaltung des Plangebiets umfasst unter anderem einen Vorplatz im Osten, der mit seiner Lage nahe dem Binsenweiherweg einen Eingang in das Gebiet bildet. Nördlich des Haus 3 ist eine Spielfläche geplant, die als Treffpunkt und Ort der Kommunikation im Quartier fungiert.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 180.2 / 38, genehmigt durch Erlass des RP Tübingen vom 24.02.1977 Nr. 13-21 / 3005.2-1113/76.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit den Neubauprojekten nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neubauvorhaben gewährleisten soll.

8.2. Lärmschutz

Um den an der bestehenden Bebauung (nach Verkürzung der Lärmschutzwand) ankommenden Verkehrslärm beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt dabei zu dem Ergebnis, dass zwischen der bestehenden und der neuen Situation kein schalltechnischer Unterschied vorhanden ist, denn größtenteils findet durch die Abschirmung der geplanten Gebäude im Mittel sogar eine Verringerung des Schallpegels um -0,7 dB(A) statt.

8.3. Geruchsimmissionen

Aufgrund von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung im Umfeld der geplanten Bebauung wurde im Vorfeld eine Geruchsimmissionsprognose mit Stand vom 24.01.2019 von dem Büro iMA – Immissionen, Meteorologie, Akustik, Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt, mit welcher die Geruchsbelastung im Plangebiet ermittelt wurde.

Das Gutachten zeigt, dass auf einem Großteil der Plangebietsfläche der Beurteilungswert für Dorfgebiete eingehalten bleibt.

Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes werden an der Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Werte bis 18 % berechnet. An der nördlichen Ecke des nördlichsten Baufensters werden auf zwei Rechenflächen (je 2 m x 2 m) 16 % berechnet. An diesen Stellen ist der Beurteilungswert für Dorfgebiete überschritten.

9. **Beschlussfassung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2019 und der Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 25.06.2019 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.